

آليات تفعيل تعاونيات الإسكان كمدخل لتيسير الإسكان في المملكة العربية السعودية

وليد بن سعد الزامل
رئيس وحدة أبحاث الإسكان السعودي
أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط
جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية
Email : waalzamil@ksu.edu.sa

ورقة بحثية مقدمة لملتقى الإسكان والإسكان التعاوني الدولي
الرياض / المملكة العربية السعودية: ٦-٨ صفر ١٤٤٠هـ الموافق ١٥ - ١٧ أكتوبر ٢٠١٨ م

المستخلص. برزت تعاونيات الإسكان كاستراتيجية لمواجهة تحديات الإسكان في العديد من دول العالم كونها تساهم في توفير المساكن مخفضة التكلفة ضمن السياقات الحضرية، ورافداً هاماً من روافد التنمية. وتسمح تلك التعاونيات بتأمين الحياة السكنية وتعزيز القوة الشرائية للمساهمين وهو ما يحقق التوازن في سوق الإسكان. وعلى المستوى المحلي، تواجه جمعيات الإسكان التعاونية عدد من التحديات تتمثل بضعف ثقافة المشاركة المجتمعية، ومحدودية التمويل الذاتي أو القائم على الشراكات المتعددة. كما أن نسبة التعاونيات السكنية لا تتجاوز ١,٦% من إجمالي الجمعيات التعاونية، وهو الأمر الذي لا يعبر عن تنامي الطلب المستقبلي في قطاع الإسكان. وفي ظل المتغيرات والإصلاحات الاقتصادية الحديثة اكدت رؤية المملكة ٢٠٣٠ على ضرورة مواجهة التحديات المستقبلية للإسكان بما فيها توفير المساكن الميسرة للمواطنين وزيادة الرصيد السكني كما ونوعاً من خلال عدد من المبادرات والأهداف الاستراتيجية. وتبنت الرؤية عدد من البرامج التنفيذية الطموحة لتحويل تلك الأهداف إلى سياسات تنفيذية ضمن إطار حوكمة محدد زمنياً. كما استشرفت الرؤية دور العمل التعاوني في مواجهه تحديات الإسكان مبكراً من خلال تضمين مبادرات لتمكين وتطوير جمعيات إسكان تعاونية لبناء المساكن بتكاليف مخفضة، وتنفيذ برامج تحفيزية لإنشاء جمعيات الإسكان التعاوني. ويمثل الجهد المقدم في هذه الورقة محاولة بحثية تهدف إلى تطوير آليات لتفعيل دور جمعيات الإسكان التعاوني ضمن إطار متطلبات رؤية المملكة ٢٠٣٠. وتلخص الورقة عدد من التحديات التي تواجه الجمعيات التعاونية في قطاع الإسكان استناداً إلى التحليل المتعمق للتجارب الدولية ومقارنتها بالواقع المحلي. وتتبع الورقة المنهج النظري والوصفي التحليلي لاستقراء الجهود الحكومية في الإسكان التعاوني وبحث آثاره الاجتماعية والاقتصادية. وأخيراً، اقترحت الدراسة عدد من الآليات والتوصيات لتعزيز دور تعاونيات الإسكان وتدارك الإشكالات المحتملة في تيسير الإسكان.

الكلمات المفتاحية: تفعيل، الشراكة، الجمعيات، التعاونية، التعاونيات، الإسكان، تيسير الإسكان، المملكة العربية السعودية

١. مقدمة

يواجه قطاع الإسكان العديد من التحديات تتضمن التكيف مع الطلب المستقبلي على مخزون الإسكان، والتعامل مع الظروف الاقتصادية المتغيرة، الى جانب تحقيق الكفاءة الاقتصادية والجودة البيئية للمنتج السكني في آن واحد (الزامل، ٢٠١٨). ويعد القطاع التعاوني أحد الفرص القائمة على الجهود المجتمعية والشراكة المؤسساتية في تحقيق مبدأ تيسير الإسكان متى ما أحسن استغلاله. ويتمثل مفهوم الفكر التعاوني في المساعدة المتبادلة بين افراد المجتمع وتغليب مصلحة الجماعة على مصلحة الفرد. انها أحد صور التلاحم الاجتماعي، والتعاضد، والعدالة الاجتماعية التي رسختها القيم الإسلامية عبر الأجيال المتعاقبة. إن القطاع التعاوني يوفر القوة الشرائية اللازمة للمجموعات الاقتصادية محدودة الدخل او تلك المتوسطة لإنتاج وحدات سكنية قائمة على الجهود الذاتية والشراكات التعاونية من القطاعات ذات العلاقة بالإسكان. ويساهم المنتج السكني القائم على الجهود التعاونية في تقليل الاعتماد على الموارد الاقتصادية الحكومية وهو ما يعزز من سياسة ترشيد الإنفاق الحكومي والتوجيه الأمثل للاستثمارات الاقتصادية.

لقد وضعت رؤية المملكة ٢٠٣٠ ثلاث مرتكزات لبناء مجتمع حيوي، واقتصاد مزدهر، ووطن طموح؛ وتتكامل هذه المحاور لتحقيق أهداف استراتيجية ضمن منظومة حوكمة فعالة لترجمه هذه الرؤية الى برامج ومبادرات تنفيذية (رؤية المملكة ٢٠٣٠). وكما يشير الجدول رقم ١. أكدت رؤية المملكة ٢٠٣٠ (صفحة ٦١) على ضرورة تمكين المواطنين من الحصول على مسكن ملائم، ووضعت وزارة الإسكان هدف استراتيجي يتمثل بتحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة. واستنادا الى نظام حوكمة الأداء لقياس مستوى التقدم نحو تحقيق الهدف الاستراتيجي وُضعت مؤشرات تعتمد على خفض متوسط سعر الوحدة السكنية، وتحفيز سوق التطوير العقاري، وزيادة المعروض من الوحدات السكنية الميسرة الى عدد مستحقي الدعم في المملكة العربية السعودية. وضمن مبادرات التحول الوطني ٢٠٢٠، اشارت المبادرة الخامسة لوزارة الإسكان (صفحة ١٠٣) الى أهمية "الاستفادة من تلاحم المجتمعات والقدرة الشرائية الجماعية لتمكين وتطوير جمعيات إسكان تعاونية لبناء المساكن بتكاليف منخفضة مقارنة بأسعار السوق". كما اشارت المبادرة الثالثة من برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠ لوزارة العمل والتنمية الاجتماعية (صفحة ١٠٠) بالعمل على "استحداث وحدات سكنية من خلال تنفيذ برامج تحفيزية لإنشاء جمعيات تعاونية اسكانية". وفي ضوء الاستراتيجية الوطنية للإسكان، أكدت خطة التنمية العاشرة على سياسة تحقيق هدف السكن الملائم من خلال تحفيز القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والخيرية، والمستثمرين، والأفراد للمشاركة في نشاط إنشاء المساكن" (وزارة الإقتصاد والتخطيط، ٢٠١٧، صفحة ٩١).

ان جمعيات وانظمه الإسكان التعاونية تنتشر على نطاق واسع في العالم، ففي اوربا، يعيش أكثر من ١٠% من السكان في تعاونيات كونها بيئات عمرانية تتمتع بالكفاءة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية (Moreau, 2012). فعلى سبيل المثال تدير التعاونيات السكنية أكثر من ٢,٥ مليون مسكن في بولندا وهو ما يقارب ٢٠% من إجمالي المساكن في البلاد، وحوالي ٢٢% من مجموع المساكن في جمهورية السويد، و١٥% في النرويج (Moreau, 2012). اما في المانيا، فيتجاوز عدد تعاونيات الإسكان ١,٨٥٠ جمعية ساهمت في توفير أكثر من ٢,١٨ مليون وحدة سكنية وهو ما يعادل ٥% من اجمالي المساكن في البلاد، بمتوسط ١,١٧٨ مسكن لكل جمعية تعاونية (Grosse-Wilde, 2012). وتضم هذه التعاونيات في عضويتها أكثر من ٢,٨ مليون عضو ساهموا في اسكان ٤,٦ مليون نسمة وهو ما يعادل ٦% من اجمالي عدد السكان في المانيا (Grosse-Wilde, 2012).

تعد تعاونيات الإسكان رافداً لدعم الجهود الحكومية كونها تساهم في تخفيف الأعباء الاقتصادية وترفع القوة الشرائية للأسر المتوسطة أو محدودة الدخل، كما تعمل على زيادة مخزون الإسكان الذي يتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية لتلك الفئات. ولعل السمة المشتركة للتعاونيات والتي تميزها عن غيرها من نماذج الإسكان

الأخرى انها ذات ملكية مشتركة ويتم ادارتها بطريقة تشاركية من قبل أعضائها ضمن إطار سوق الإسكان العادل. وفي المجمل، تساهم تعاونيات الإسكان في توفير مسكن اقتصادي بتكاليف أقل من المساكن المماثلة في سوق الإسكان المفتوح. ولا تسعى تعاونيات الإسكان الى تعظيم الربح للمطورين أو المساهمين كأولوية قصوى لكونها تهدف الى توفير مساكن بأسعار معقولة تتلاءم مع خصائص المجتمع وتحقق مصالح أعضائها. وفي الوقت نفسه، تكون العقارات المملوكة للتعاونيات أو جمعيات الإسكان أقل عرضة للمضاربة وتمثل استثماراً طويلاً الأجل، مما يساعد على الحفاظ على الإيجارات والأسعار بمستويات منخفضة نسبياً. لذلك فإن الإسكان التعاوني مهم في الحفاظ على أسواق سكنية أكثر تنوعاً وتوازناً، ويساهم في استقرار الأسعار والقدرة على تحمل التكاليف على المدى الطويل (Moreau, 2012).

لقد بدء العمل التعاوني في المملكة العربية السعودية في عام ١٣٨٢ هـ أي منذ ما يقرب خمسة عقود، وذلك بافتتاح أول جمعية تعاونية؛ وعلى الرغم من أن قطاع الإسكان التعاوني واسع الانتشار عالمياً، إلا أنه يظل محدود التأثير على المستوى المحلي، نظراً لغياب ثقافة العمل التعاوني بين الأفراد والمؤسسات ذات العلاقة بقطاع الإسكان (الشدادى، ٢٠١٨). وتشير إحصاءات وزارة العمل والتنمية الاجتماعية (٢٠١٧) الى ان اجمالي جمعيات الإسكان التعاونية في المملكة العربية السعودية لا يتجاوز ٤ جمعيات تدرج تحت نطاق الجمعيات الخدمية. وتشكل جمعيات الإسكان ما نسبته ١,٦% من اجمالي الجمعيات التعاونية البالغة ٢٤٣ جمعية تعاونية (مجلس الجمعيات التعاونية، ٢٠١٨). وفي المجمل، تسعى هذه الجمعيات الى تحقيق اهداف طموحة تتمثل بإنشاء المجمعات السكنية، وتحسين جودة ونوعية البناء بتكاليف مخفضة تسهم في زيادة الرصيد السكني الميسر بما يتوافق مع احتياجات الأسرة السعودية وامكاناتها الاقتصادية. وعلى الرغم من ذلك، تشكل جمعيات الإسكان التعاونية نسبة ضئيلة لا تتوافق مع حجم سوق الإسكان والطلب المتزايد على الوحدات السكنية في هذا القطاع الحيوي، حيث لا تتجاوز نسبة تعاونيات الإسكان ٠,٣% من اجمالي حجم التعاونيات في الدول المماثلة من حيث المساحة والسكان. وعلاوة على ذلك، يفتقر القطاع التعاوني الى بناء المنظومة التشاركية بين القطاعات المختلفة، وتمويل القطاع الخاص والشركات الكبرى لدعم الجهود المجتمعية باعتبارها قوه ذات مردود اقتصادي بعيداً عن العشوائية في التمويل أو تقديم الهبات الخيرية.

جدول رقم ١. مؤشرات الأداء المتعلقة بقطاع الإسكان

الهدف الاستراتيجي الثاني: تحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة الارتباط بأهداف الرؤية ٢٠٣٠					
تمكين المواطنين من الحصول على مسكن ملائم • إيجاد بيئة جاذبة للمستثمرين المحليين والدوليين على حد سواء وتعزيز ثقتهم بالاقتصاد الوطني					
مؤشر الأداء	خط الأساس	المستهدف ٢٠٢٠	الوحدة	مقياس إقليمي	مقياس عالمي
مكرر متوسط سعر الوحدة الى إجمالي دخل الفرد السنوي	١٠	٥	مكرر	٦,٧	٣
نسبة الوحدات السكنية المنفذة من قبل شركات التطوير العقاري المعتمدة	١٠	٣٠	نسبة مئوية %	لا ينطبق	لا ينطبق
نسبة الوحدات السكنية التي تم توفيرها في السوق إلى عدد مستحقي الدعم	١٠	٥٠	نسبة مئوية %	لا ينطبق	لا ينطبق

المصدر: (رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠).

تسلط هذه الورقة البحثية الضوء على التحديات التي تواجه تعاونيات الإسكان كأحد عوامل تيسير المسكن في المملكة العربية السعودية. وتركز الورقة على أساليب تطوير النظم التعاونية وجهود الشراكة المجتمعية في دعم قطاع الإسكان بما ينسجم مع متطلبات رؤية ٢٠٣٠. وأخيراً، تقترح الورقة عدد من الآليات والتوصيات لمعالجة الإشكالات الراهنة التي تواجه القطاع التعاوني وبحث أثرها على قطاع الإسكان من الناحية الإدارية، والاقتصادية، والاجتماعية للوصول الى نتائج بحثية يمكن تعميمها.

٢. إشكالية البحث

لقد واجه قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية خلال العقود الماضية تحديات كبرى تمثلت بصعوبة الحصول على تمويل سكني، ومحدودية المعروض من الوحدات السكنية، وضعف كفاءة القطاع العقاري، الى جانب اعتماد النصيب الأكبر من الدعم على التمويل الحكومي (وزارة الإسكان، ٢٠١٨). نتيجة لذلك، سعت الجهات الحكومية الى مواجه تحديات النمو السكاني والطلب المتسارع على الإسكان بداية من تطوير الخطط الخمسية منذ عام ١٩٧٠، ومروراً باستراتيجيات التنمية العمرانية والإسكان وحتى الرؤية الوطنية ٢٠٣٠. وفي المجمل، سعت هذه الخطط الى تبني العديد من سياسات التيسير وتقديم المنح وبرامج الدعم والتمويل السكني بما يساهم في تنظيم وتيسير بيئة إسكانية متوازنة ومستدامة (وزارة الإسكان، ٢٠١٦).

لقد تنامي حجم الطلب على الإسكان في المملكة العربية السعودية ليصل الى ٢٥٠ ألف وحدة سنوياً وذلك نظراً لاتساع شريحة الشباب وزيادة وتيرة التحضر في المدن الكبرى (باهمام، ٢٠١٨، صفحة ٦٣). وتشير إحصاءات الهيئة العامة للإحصاء (٢٠١٧، صفحة ١٣) الى أن نسبة تملك المساكن المشغولة بأسر سعودية بلغ ٥٩,٩% في عام ٢٠١٧ مقارنة بـ ٦٣,١% في عام ٢٠١٦ وهو ما يؤكد تنامي شريحة الشباب حيث بلغت نسبة الفئة العمرية من ١٩-٤٠ سنة ٥٠% من جملة السكان السعوديين (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٨). وتشكل هذه الشريحة الاجتماعية مصدر الطلب المستقبلي على الإسكان. وعلاوة على ذلك، يتركز السكان السعوديين في ثلاث مناطق رئيسية وهي الرياض، ومكة المكرمة، والمنطقة الشرقية تستحوذ على النصيب الأكبر من السكان بنسبة تصل الى ٦٠% من اجمالي السكان وهو ما يساهم في زيادة الطلب وارتفاع تكاليف المسكن ولا سيما في الحواضر الكبرى.

ونتيجة لما تقدم، تبدوا الحاجة ماسة الى تبني خيارات دعم تسهم في تقليل الفجوة بين العرض والطلب الإسكاني بما يتلاءم مع متطلبات الفئات متوسطة الدخل، ويساهم في ترشيد الموارد الحكومية لدعم قطاع الإسكان (Alzamil, 2016). ان قطاع الإسكان التعاوني واسع الانتشار عالمياً، بل هو عنصراً رافداً لدعم التنمية حيث تدير التعاونيات السكنية ما نسبته ١٠ - ٢٠% من مخزون الإسكان في العديد من دول أوروبا. ويعتبر القطاع التعاوني أحد أدوات التخطيط الهامة للتعامل مع أزمات الإسكان وتوفير المسكن الميسر (شبانة، ٢٠٠٢). وفي المقابل، تظل تعاونيات الإسكان محدودة التأثير على المستوى المحلي، نظراً لغياب ثقافة العمل التعاوني، وضعف التمويل الذاتي، وآليات التكامل بين القطاعات الاقتصادية والمجتمعية ذات العلاقة بالإسكان. لذلك، تكمن إشكالية البحث في الحاجة الى تطوير آليات لتفعيل دور تعاونيات الإسكان كأحد عوامل تيسير المسكن، بما يتسق مع متطلبات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في دعم التعاون وترشيد الإنفاق الحكومي.

٣. أهمية البحث

استناداً الى أهداف رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ والمتمثلة بالارتقاء بجودة الحياة في المدن السعودية، وترشيد الإنفاق الحكومي، وتمكين المواطنين من الحصول على مسكن ملائم (٢٠١٦). تبرز أهمية البحث في الحاجة إلى إجراء دراسات توطر لتفعيل دور تعاونيات الإسكان كأحد الأساليب المجتمعية في تيسير الإسكان، ضمن إطار متطلبات رؤية المملكة ٢٠٣٠. إن نتائج هذه الدراسة سوف تزود صناع القرار بعدد من الآليات المقترحة لتفعيل تعاونيات الإسكان محلياً، استناداً الى تشخيص أبرز الإشكالات الاجتماعية، والاقتصادية، والتنظيمية، بما يعزز من دورها المستقبلي في دعم قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية.

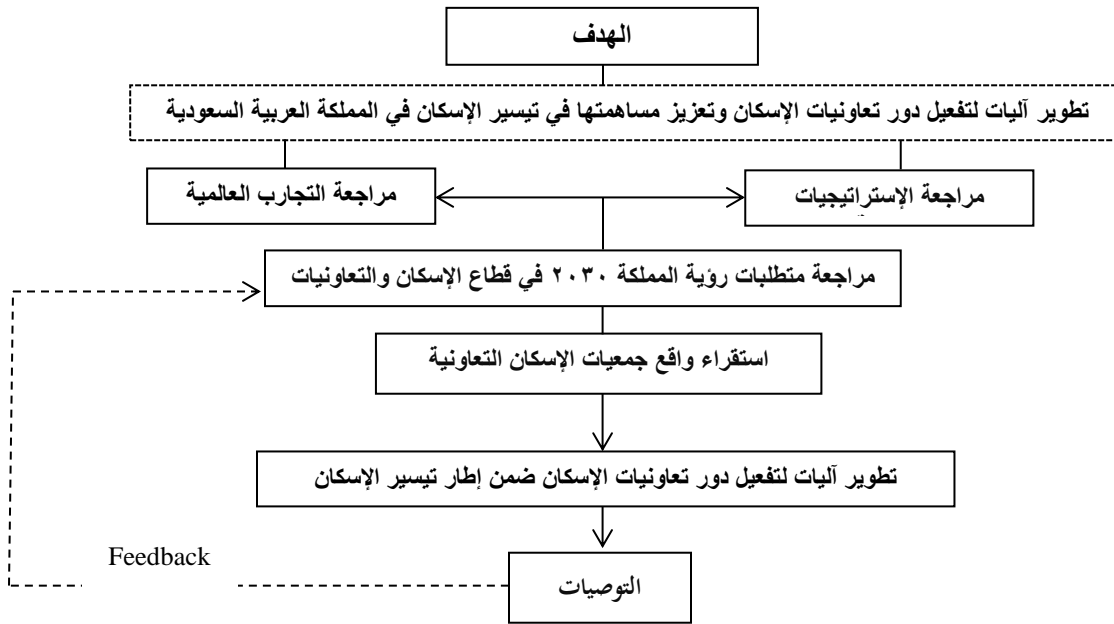
٤. أهداف البحث

يهدف البحث الى تطوير آليات لتفعيل دور تعاونيات الإسكان وتعزيز مساهمتها في تيسير الإسكان في المملكة العربية السعودية ضمن إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠. واستناداً الى تحليل استراتيجيات الإسكان وخطط التنمية العمرانية، ومراجعة الأدبيات والتجارب النظرية؛ يسعى البحث الى تشخيص واقع تعاونيات الإسكان

وأثرها في تنمية قطاع الإسكان لإقتراح أطر تنظيمية تعمل على تعظيم دورها ضمن نطاق خطط الإسكان في المملكة العربية السعودية.

٥. المنهج البحثي

اعتمدت الورقة على المنهج النظري والوصفي من خلال التحليل المتعمق لخطط الإسكان والتنمية العمرانية وآليات تنظيم التعاونيات، وربطها بالرؤية الوطنية ٢٠٣٠ لتنمية قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية. وكما هو مبين من الشكل رقم ١. تناولت المنهجية مراجعة الأدبيات والبحوث النظرية، وتجارب الإسكان التعاوني المحلية والدولية للتعرف على دورها في تيسير الإسكان. وأخيراً، لخصت المنهجية أبرز الإشكاليات والتحديات الراهنة التي تواجه جمعيات الإسكان التعاونية واستقراء الآليات المقترحة لتفعيل دورها ضمن إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ كنتائج بحثية يمكن تعميمها.



الشكل رقم ١. الإطار الهيكلي لمنهج البحث
المصدر: الباحث.

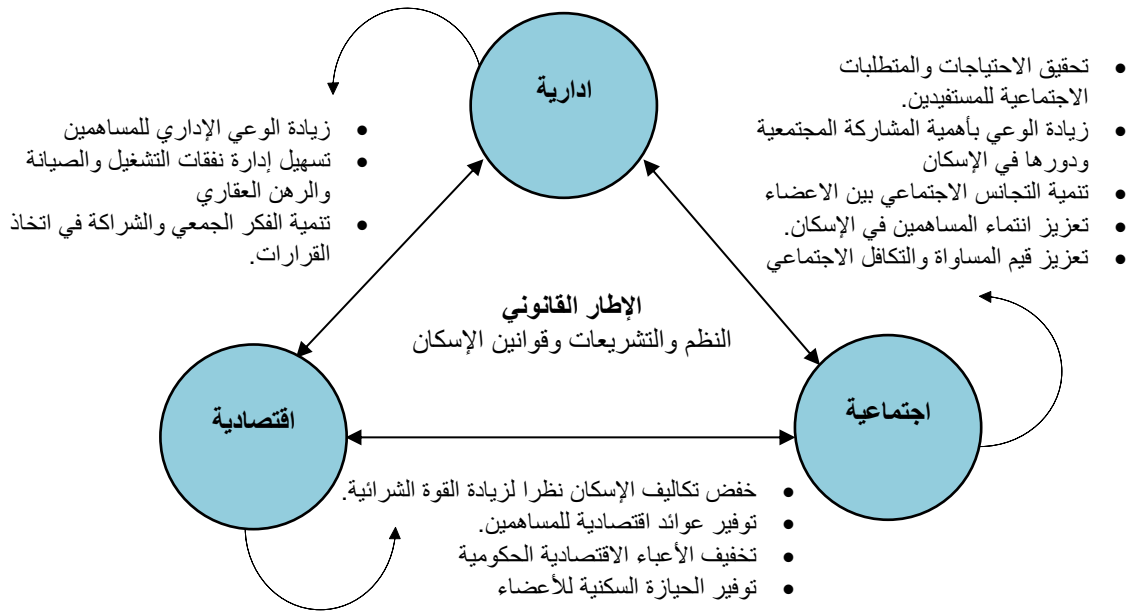
٦. مفهوم تعاونيات الإسكان

تناولت العديد من الأدبيات المفاهيم المتعلقة بالتعاونيات بوصفها تنظيمات مجتمعية، طوعية، اختيارية، متوافقة، ومتحدة لتلبية احتياجات اجتماعية محددة وفق اسس ولوائح قانونية. وتضطلع الشراكات التعاونية بإدوار تفرضها متطلبات الحياة المادية والمعنوية، حيث تعد وسيلة هامة لإشباع احتياجات الإنسان الاجتماعية والاقتصادية ضمن اطر تنظيمية جَمعية تسعى الى تحقيق هدف مشترك (خلف الله، ١٩٩٨). وعلى المستوى المحلي، يوصف العمل التعاوني على انه "نظام اقتصادي واجتماعي يهدف إلى تنظيم جهود الأفراد لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية لا يستطيع الفرد تحقيقها لوحده وفق المبادئ التعاونية، وهي الأسس التي تقوم عليها الجمعيات التعاونية وتميزها عن النظم الأخرى" (مجلس الجمعيات التعاونية، ٢٠١٨).

اما تعاونيات الإسكان فتعرف على انها مجموعة من الافراد ذوي الدخل المتوسط يرتبطون بخصائص اجتماعية أو مهنية مشتركة للعمل على استثمار سكني ممول ذاتياً أو من خلال قروض البنوك ومؤسسات دعم الإسكان (جعفر و النمرة، ٢٠١٥). وتعمل جمعيات الإسكان التعاونية على تنظيم مجموعات الاسر المتعاونة وتخصص الأراضي بدعم من قطاع الإسكان الحكومي حيث يقوم المنتفعون بالبناء عليها من مصادر ذاتية أو

قروض تمويلية ميسرة (ابوحية، ٢٠١٧). ووفقا لموئل الأمم المتحدة تعد تعاونيات الإسكان Housing cooperatives او جمعيات الإسكان التعاونية Cooperative Housing Associations أحد اشكال الشراكة المجتمعية للتغلب على إشكاليات توفير الإسكان، حيث يتمتع المنتسبين للمجتمع التعاوني بحقوق اشغال الوحدات السكنية، والتصويت في المجالس التعاونية، وادارة نفقات التشغيل والصيانة والرهن العقاري (UN-Habitat, 2010). إنها بمثابة نظام اقتصادي قائم على جهود مجتمعية من قبل جماعة ذات خصائص مشتركة تسعى لتحقيق هدف محدد. وتتمثل الخاصية الأساسية لتعاونيات الإسكان في تجميع موارد المنتسبين بحيث يتم الاستفادة من قوتهم الشرائية، وتخفيض كلفة الحيازة السكنية. وتتقاطع جمعيات الإسكان التعاونية مع مبادئ التيسير في الإسكان كونها تستهدف منطلقات اقتصادية واجتماعية ولكنها في نفس الوقت تعمل على نشر قيم المسؤولية الاجتماعية، والتضامن، والمساواة، ومساعدة الفئات المستضعفة.

وكما يشير الشكل رقم ٢. فإن تعاونيات الإسكان تركز على محاور اقتصادية، واجتماعية، وإدارية ضمن نطاق الأطر القانونية والتشريعية. فهي من جهة تعد تنظيمات مجتمعية ولكنها ليست عشوائية لكونها تخضع لقوانين مؤسساتية وفق مبادئ التعاون والمصلحة المشتركة. وتتطلع جمعيات الإسكان التعاونية لتحقيق اهداف اقتصادية لرفع المستوى المعيشي وتحسين أساليب الحياة للمساهمين فيها.



شكل رقم ٢. مرتكزات الشراكات التعاونية في الإسكان
المصدر: الباحث

٧. اهداف تعاونيات الإسكان

يشير التحالف الدولي للتعاونيات ICA (2018) الى مجموعة من القيم التي تسعى لها التعاونيات تتضمن قيم المساعدة، والمسؤولية الذاتية، والديمقراطية، والمساواة، والإنصاف والتضامن. وتعمل تعاونيات الإسكان على حشد الجهود المجتمعية Community efforts للتغلب على أزمات الإسكان بوصفها اسلوب مجتمعي منظم ضمن اطر تشريعية محددة. ويشكل المحور الاقتصادي أحد أبرز اهداف تعاونيات الإسكان كونها تركز على تحسين الوضع الاقتصادي للمنتسبين، وتعزيز القوة الشرائية، وتقليل كلفة الإنتاج، والقضاء على

الاحتكار، وتعزيز التوازن في سوق الإسكان من خلال طرح نماذج إسكان ميسر وملائمة لكافة فئات المجتمع. وتساهم جمعيات الإسكان التعاونية في حصول الأسر المتوسطة أو محدودة الدخل على حق السكن في وحدات سكنية تتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية *Affordability*، حيث تعمل تلك الجمعيات على تمكين الأسر من شراء حصة من أسهم مشروع إسكان مشاعة الملكية، والحق في شغل وحدة سكنية تملكها الجمعية (Center for Cooperatives, 2015). كما تشارك الأسر المتعاونة في مسؤوليات التشغيل، والإدارة، والصيانة للوحدات السكنية التعاونية.

وعلى الرغم من ان الجانب الاقتصادي يعد عاملاً رئيسياً لإنشاء تعاونيات الإسكان؛ الا انه لا يعد هدف استراتيجي وإنما اداة لتطوير البنية المادية والمعنوية لأعضاء المجتمع التعاوني، ووسيلة لإيجاد روابط إنسانية تعزز التماسك الاجتماعي (عمر، ٢٠٠٥). ان تعاونيات الإسكان تمثل عنصراً هاماً في تنمية المجتمعات المحلية وتنمية المهارات الإدارية بوصفها أحد اشكال التعاون والتضامن بين افراد المجتمع (الحسين، ٢٠٠٧). كما تهدف تعاونيات الإسكان الى تعزيز التماسك الاجتماعي من خلال تأسيس مجتمعات عمرانية قائمة على مبدأ المشاركة والتعاون وحسن الجوار بين افراد المجموعات السكنية (Moreau, 2012).

٨. الموارد المالية ومصادر التمويل لتعاونيات الإسكان

كانت الحاجة إلى التمويل هي العامل الرئيسي لنشأة الحركة التعاونية في العالم لاسيما في اعقاب الثورة الصناعية وما صاحبها من تدني مستويات المعيشة (عمر، ٢٠٠٥). ولعل اهم سمات التعاونيات كمؤسسات منظمه هي أن السكان يقومون بعمل مالي وتنظيمي للمساهمة في تحقيق رغباتهم السكنية (Kadriu & Wendorf, 2011). ويعد العائق الرئيسي أمام خلق السكن التعاوني بأسعار معقولة هو نقص عنصر التمويل حيث تتأثر مصادر تمويل تعاونيات الإسكان تبعاً لسياسات الإسكان والإطار التنظيمي لبنية الإسكان في كل دولة. وكما هو موضح من الشكل رقم ٣. هناك أربع أنماط تمويلية رئيسية لتعاونيات الإسكان يمكن تلخيصها على النحو التالي:

٨,١ الموارد الذاتية

ويشار اليه بالتمويل الداخلي *Internal Financing* وهو التمويل القائم على جهود وموارد الأعضاء المشتركين في التعاونيات، حيث يقوم الأعضاء بتسديد رسوم العضوية، أقساط الإسكان، ومدفوعات الرهن العقاري، وتكاليف إدارة وتشغيل الوحدات السكنية. وقد تواجه الموارد الذاتية إشكالية العجز المالي في حال كان معظم أعضاء التعاونيات من ذوي الدخل المنخفض او نتيجة لارتفاع تكاليف تأسيس وتشغيل المشاريع التعاونية؛ لذلك تستخدم بدائل تمويل أخرى لمساندة الموارد الذاتية (توفيق، ٢٠١٦).

٨,٢ المؤسسات المالية

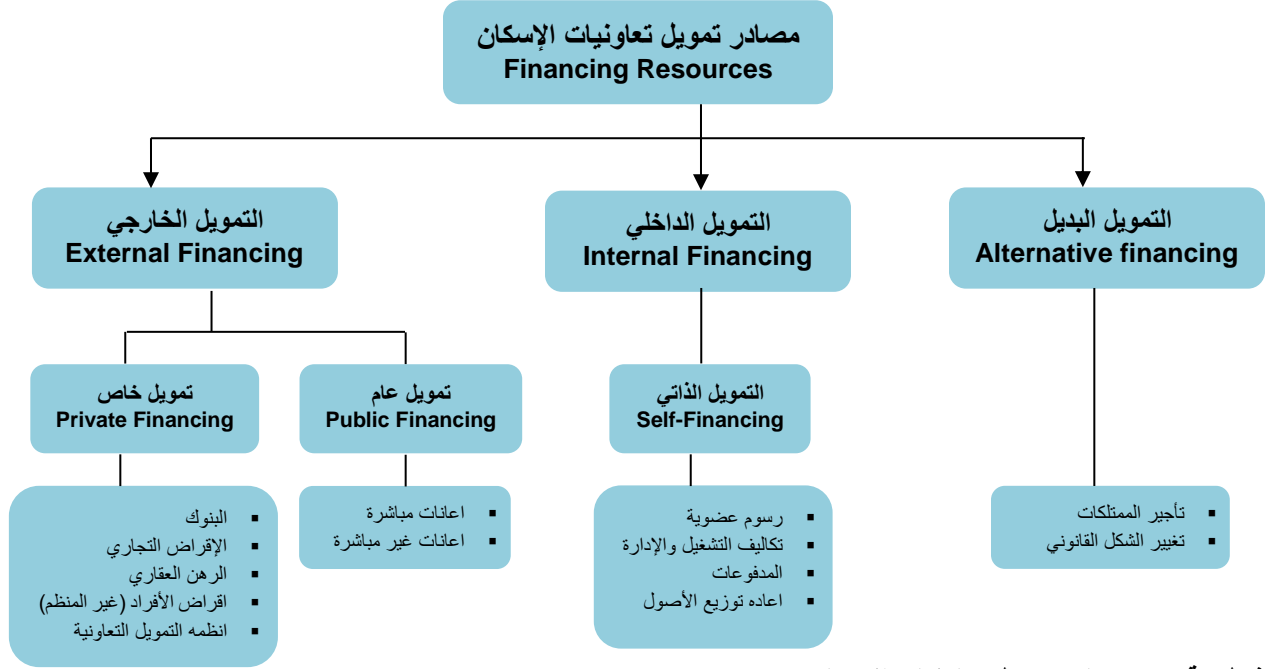
وهو شكل من اشكال التمويل الخارجي *External Financing* ويتضمن تلك المؤسسات التي تقدم تمويل مالي مثل بنوك الرهن العقاري، والبنوك الادخارية وصناديق التأمين، والبنوك التعاونية. وتبرز الحاجة للمؤسسات المالية نتيجة عجز التمويل الذاتي عن تغطية تكاليف الإسكان أو الحاجة الى موارد إضافية. وتتمثل إشكاليات هذا التمويل بارتفاع أسعار الفائدة وهو ما يؤدي الى انحسار المقترضين نحو الاتجاه لهذا النوع من التمويل (UN-HABITAT, 2010). كما أن بعض البنوك لا تفضل التعامل مع تعاونيات الإسكان دون ضمانات مجزية نظراً لزيادة المخاطر والتكاليف اللازمة لإدارة الائتمان (Kadriu & Wendorf, 2011).

٨,٣ الموارد العامة

وتتمثل بأوجه التمويل والإعانات الحكومية المباشرة *Direct subsidies* مثل منح بناء مشاريع الإسكان للتعاونيات. كما تتضمن موارد التمويل العامة الإعانات الحكومية غير المباشرة *Indirect subsidies* كالإعفاءات الضريبية *Tax reductions* او تقديم منح الأراضي (Kadriu & Wendorf, 2011).

٨,٤ مصادر تمويل أخرى

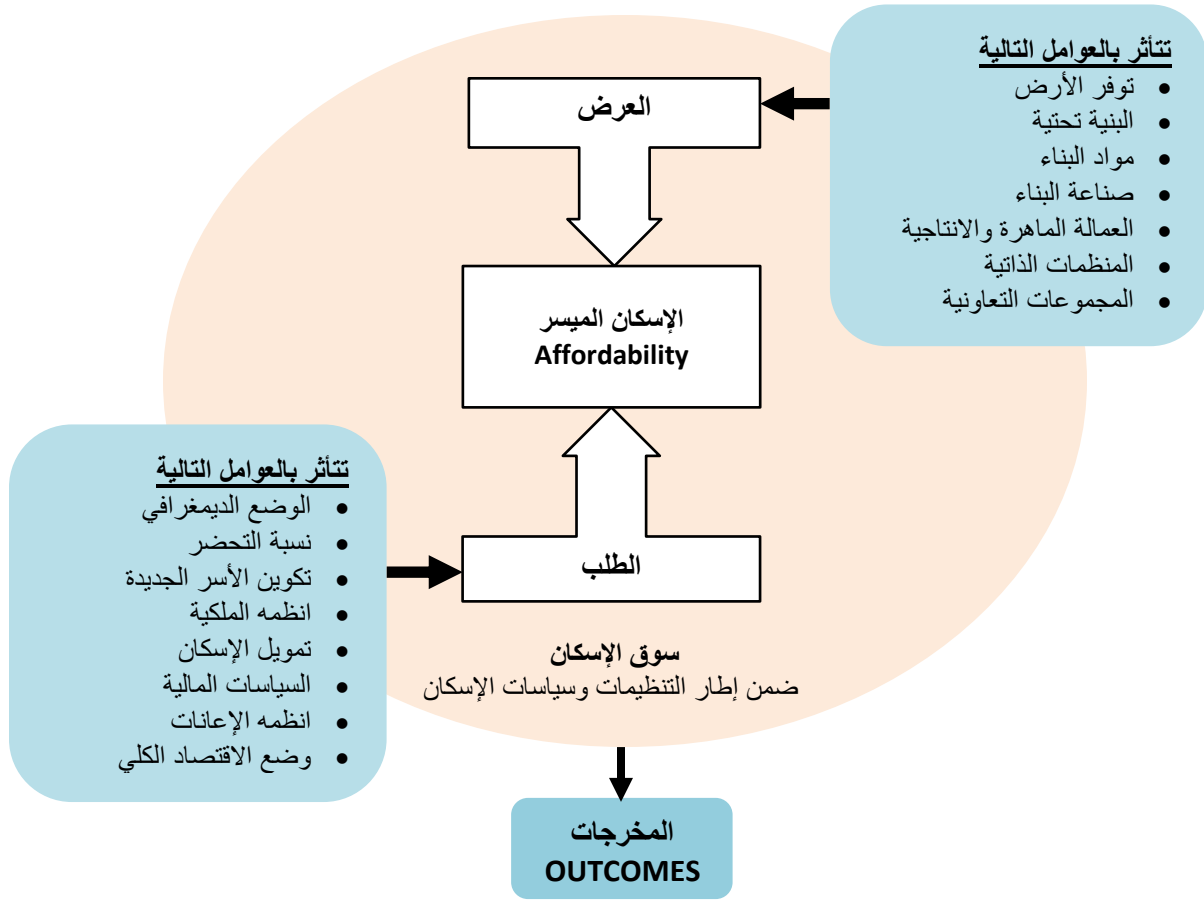
ويتضمن سوق الإقراض غير الرسمي Informal credit market ويتم عن طريق اللجوء إلى الأفراد من الأقارب والأصدقاء للحصول على التمويل. وهذا الشكل من التمويل غير كاف لتوفير التمويل في الغالب نظرا لضعف المدخرات الكافية، كما انه يتضمن أعباء نظرا لارتفاع أسعار الفائدة (عمر، ٢٠٠٥).



شكل رقم ٣. مصادر تمويل تعاونيات الإسكان
المصدر: ترجمة بتصريف بواسطة الباحث استنادا الى (Kadriu & Wendorf, 2011, p. 10).

٩. دور الشراكات التعاونية في تيسير الإسكان

يعتمد أداء قطاع الإسكان على قوى السوق Market forces الذي يتأثر بتفاعل العرض والطلب. ويختلف أداء سوق الإسكان تبعاً لبنية الإطار المؤسسي وسياسات الإسكان في كل دولة. لذلك فإن فهم سياسات الإسكان، ومكونات السوق يساهم في التغلب على تحديات الإسكان وتوفير مخرجات اسكان تعزز مبدأ القدرة على تحمل تكاليف المسكن. وكما هو واضح من الشكل رقم ٤. يتأثر الطلب في سوق الإسكان على عوامل عديدة تتضمن المتغيرات الديمغرافية demographic changes، ومعدلات التحضر rates of urbanization، ومعدلات الأسر حديثة التكوين، وحقوق الملكية property rights، وأساليب تمويل الإسكان housing finance، والإعانات المالية subsidies، وخصائص الاقتصاد المحلي (UN-HABITAT, 2011). اما العرض في الإسكان فيتأثر بمدى توافر الأراضي الصالحة للبناء land availability، واكتمال البنية التحتية infrastructure، وتوفر مواد البناء building materials، وأساليب تنظيم صناعة البناء building industry، ونوعية قوة العمل، وحجم مبادرات البناء الخاصة الذاتية كالمنظمات المجتمعية، وجمعيات الإسكان التعاونية (UN-HABITAT, 2011). وتواجه العديد من الدول إشكالية في المنظور الاستراتيجي حول ما تقدمه تعاونيات الإسكان لقطاع الإسكان يتمثل بالحدس المنظم للجهود المجتمعية لحل أزمات الإسكان وزيادة الرصيد السكني الميسر بنسب قد تصل الى أكثر من ١٥% من المخزون السكني العام.



شكل رقم ٤. العوامل المؤثرة في تيسير الإسكان ضمن إطار سوق الإسكان
المصدر: ترجمة بواسطة الباحث استنادا الى: (UN-HABITAT, 2011, p. 21).

وتشكل تعاونيات الإسكان نوع من العمل المجتمعي المنظم على نقيض العمل الذاتي والقائم على الجهود غير المنظمة كالعشوائيات Informal housing والتي أصبحت شكل حضري مهمين في العديد من البلدان النامية (Alzamil, 2011). وعلى الرغم من تنوع أنماط تيسير الإسكان في العالم؛ إلا أن ما يميز التعاونيات السكنية بالمقارنة مع نماذج الإسكان الأخرى أنها تدار من قبل أعضائها وهو ما ينعكس إيجابيا على المجتمع الأوسع في سوق الإسكان. وتعمل التعاونيات السكنية على تنظيم المجتمع لإدارة المساكن بتكاليف أقل من سعر المساكن المماثلة ضمن إطار سوق الإسكان المفتوح open housing market. ويعود السبب في ذلك لكون الهدف الرئيسي للتعاونيات السكنية هو توفير مساكن بأسعار معقولة لمصلحة أعضائها، وليس لتعظيم الربح للمطورين أو المساهمين فيها. من جهة أخرى، تظل العقارات التي تملكها التعاونيات السكنية أقل عرضة للمضاربة وهي بالتالي تمثل استثمارات طويلة الأجل، مما يساعد على الحفاظ على الإيجارات والأسعار للتعاونية السكن في مستويات منخفضة نسبيا. ونتيجة لذلك، فإن الإسكان التعاوني يحافظ على أسواق سكنية متنوعة، ومستقرة، ومتوازنة (Moreau, 2012).

١٠. تعاونيات الإسكان في العالم

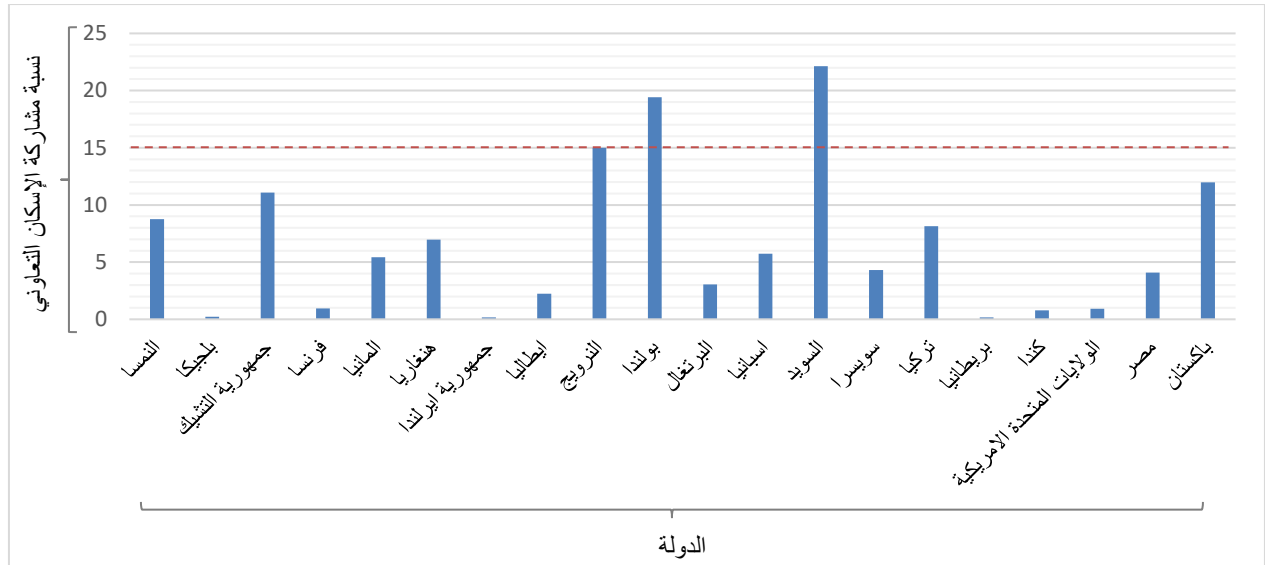
يشير الجدول رقم ٢. الى بيانات الإسكان والإسكان التعاوني في عدد من دول العالم ودور الجمعيات التعاونية في زيادة مخزون الإسكان العام. واستنادا الى قياس مخزون الإسكان التعاوني ونسبه مشاركته من الإجمالي العام للمساكن لكل دولة يمكننا تقسيم فعالية جمعيات الإسكان التعاونية وفق ثلاثة تصنيفات رئيسية

وهي: الشراكة الفاعلة، والشراكة المتوسطة، والشراكة المنخفضة. أولاً، الشراكة الفاعلة وتتمثل بالدول التي يزيد فيها نسبة مشاركة الإسكان التعاوني عن ١٥% من مخزون الإسكان العام وتشمل السويد، وبولندا، والنرويج. ويتنامى عدد جمعيات الإسكان التعاونية في هذه الدول ما بين ٣,٥٠٠-٦,٥٠٠ جمعية تعاونية. ثانياً، الدول ذات الشراكة المتوسطة وهي تلك التي تتراوح نسبة مشاركة الإسكان التعاوني فيها من ٥% الى ١٥% من مخزون الإسكان العام وتشمل النمسا، وجمهورية التشيك، والمانيا، وهنغاريا، واسبانيا، وتركيا، وباكستان. ويتفاوت عدد الجمعيات التعاونية في هذه الدول بناء على خصائص وتشريعات الإسكان فيها، حيث تقدر عدد جمعيات الإسكان التعاونية في النمسا على سبيل المثال بـ ٩٩ جمعية تدير مجتمعة ما يقارب ٨,٨% من اجمالي المساكن في الدولة. في حين يبلغ عدد الجمعيات التعاونية في هنغاريا ١,٢٦٩ جمعية تساهم بنسبة ٧% من اجمالي الإسكان العام في الدولة. وتشير نتائج التحليل الإحصائي انه على الرغم من تقارب نسبة مشاركة الجمعيات التعاونية وعدد السكان في النمسا وهنغاريا الا ان هناك تفاوت واضح في عدد جمعيات الإسكان التعاونية وهو ما يؤكد عدم وجود علاقة ارتباط وثيقه بين عدد الجمعيات ونسبة مشاركتها في قطاع الإسكان. وأخيراً، يشير الشكل رقم ٥. الى الدول ذات المشاركة المنخفضة في القطاع التعاوني وهي تلك التي تتراوح نسبة مشاركة الإسكان التعاوني فيها اقل من ٥% من مخزون الإسكان العام وتمثل عدد من الدول تتضمن فرنسا، جمهورية ايرلندا، إيطاليا، البرتغال، وبريطانيا، كندا، والولايات المتحدة الأمريكية. وعلى الرغم من ان القطاع التعاوني صغير نسبياً في هذه الدول لكنه يمثل نموذجاً لخدمه الشرائح الاجتماعية المختلفة (Moreau, 2012).

جدول ٢. بيانات الإسكان والإسكان التعاوني في عدد من دول العالم

الدولة	عدد السكان	عدد المساكن	عدد جمعيات الإسكان	مخزون الإسكان التعاوني	النسبة من المخزون
قارة أوروبا					
النمسا	٨,٧٤٧,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٩٩	٣٦٨,٠٠٠	٨,٨%
بلجيكا	١١,٣٥٠,٠٠٠	٥,٠٤٣,٠٠٠	-	١١,٠٠٠	٠,٢%
جمهورية التشيك	١٠,٥٦٠,٠٠٠	٣,٩٠٠,٠٠٠	٦٨١	٤٣٢,٠٠٠	١١%
فرنسا	٦٦,٩٠٠,٠٠٠	٣١,٢٦٤,٠٠٠	-	٣٠٠,٠٠٠	١%
المانيا	٨٢,٦٧٠,٠٠٠	٤٠,١٣٦,٠٠٠	١,٨٥٠	٢,١٨٠,٠٠٠	٥,٤%
هنغاريا	٩,٨١٨,٠٠٠	٤,٣٠٣,٠٠٠	١,٢٦٩	٣٠٠,٠٠٠	٧%
جمهورية ايرلندا	٤,٧٧٣,٠٠٠	١,٩٤٠,٠٠٠	٧	٣,٥٠٠	٠,٢%
ايطاليا	٦٠,٦٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٣٨,٢٠٠	٤,٣٠٠	٦٧٢,٠٠٠	٢,٢%
النرويج	٥,٢٣٣,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٥,٣٥٠	٣٦٠,٠٠٠	١٥%
بولندا	٣٧,٩٥٠,٠٠٠	١٣,٣٠٢,٥٠٠	٣,٥٠٠	٢,٥٨٣,٠٠٠	١٩,٤%
البرتغال	١٠,٣٢٠,٠٠٠	٥,٨٨٠,٠٠٠	١٠٠	١٨٠,٠٠٠	٣,١%
اسبانيا	٤٦,٥٦٠,٠٠٠	٢٥,١٢٩,٠٠٠	١٤,٠٧٣	١,٤٣٩,١٠٤	٦%
السويد	٩,٩٠٣,٠٠٠	٤,٥٠٨,٠٠٠	٦,٥٠٠	٩٩٧,٩٦٩	٢٢%
سويسرا	٨,٣٧٢,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	١٧٢,٠٠٠	٤%
تركيا	٧٩,٥١٠,٠٠٠	١٩,٦٣٨,١٦٨	-	١,٦٠١,٢٨٩	٨%
بريطانيا	٦٥,٦٤٠,٠٠٠	٢٧,١٠٨,٠٠٠	٦٧٧	٤٥,٠٠٠	٠,٢%
قارة أمريكا					
كندا	٣٦,٢٩٠,٠٠٠	١٢,٤٣٧,٤٧٠	٢,٣٣٩	٩٦,٧٤٢	٠,٨%
الولايات المتحدة الأمريكية	٣٢٥,٧٠٠,٠٠٠	١٣٠,٥٩٩,٠٠٠	٦,٤٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٠,٩%
قارة آسيا وأفريقيا					
مصر	٩٥,٦٩٠,٠٠٠	١٢,٢٠٠,٠٠٠	٢,٣٢٠	٥٠٠,٠٠٠	٤%
باكستان	١٩٣,٢٠٠,٠٠٠	١٩,٠٠٠,٠٠٠	٢,٦٨٦	٢,٢٧٤,٢٧٦	١٢%

المصدر: الباحث استناداً الى البيانات الإحصائية الواردة من: (Moreau, 2012).
الإحصاءات السكانية مشتقة من بيانات إحصائية واردة البنك الدولي (World Bank, 2016).



شكل رقم ٥. نسبة مشاركة الإسكان التعاوني من إجمالي مخزون الإسكان في عدد من دول العالم المصدر: الباحث استناداً إلى البيانات الإحصائية الواردة من: (Moreau, 2012).

١.١ الإسكان والتعاونيات في المملكة العربية السعودية

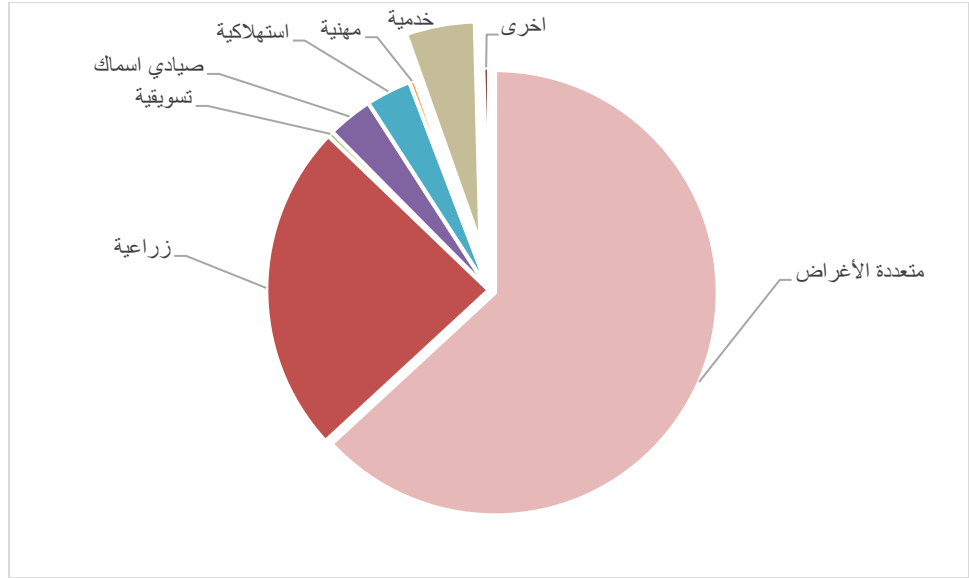
بدأت الحركة التعاونية في المملكة العربية السعودية منذ عام ١٣٨٢ الموافق ١٩٦٢ تحت إشراف وزارة العمل والتنمية الاجتماعية، ويعد العمل التعاوني أحد روافد التنمية الاقتصادية والاجتماعية. تهدف الجمعيات التعاونية إلى نشر ثقافة الإدارة الذاتية والعمل التعاوني بين المواطنين كأحد القيم الإسلامية. وتساهم الجهات الحكومية بدعم الجمعيات التعاونية من خلال تقديم المساعدات الفنية والمالية بما يعزز من كفاءة القطاع التعاوني. وتضطلع الجمعيات التعاونية بأدوار هامة في تنمية المجتمعات حيث تساهم في حل الازمات الاقتصادية، وتوفير فرص عمل للمواطنين، ورفع المستوى المعيشي، وتوفير عناصر الإنتاج، والمشاركة في نمو الناتج المحلي (مجلس الجمعيات التعاونية، ٢٠١٨).

وكما يشير الجدول رقم ٣. فإن إجمالي الجمعيات التعاونية في المملكة العربية السعودية يبلغ ٢٤٣ جمعية تشمل مجالات تنموية مختلفة كالمجال الاستهلاكي، والزراعي، والإسكاني، والتعليمي، والحرفي، والتقني. ويشير الشكل رقم ٦. أن الجمعيات متعددة الأغراض والجمعيات الزراعية تحتل نسبة إجمالي تعادل ٨٧% من إجمالي الجمعيات التعاونية في المملكة. وفي المقابل، لا تتجاوز نسبة بقية الجمعيات التعاونية عن ١٣% من إجمالي الجمعيات التعاونية وتتناول نشاطات استهلاكية، ومهنية وخدمية.

جدول رقم ٣. الجمعيات التعاونية في المملكة العربية السعودية

نوع الجمعية	عدد الجمعيات التعاونية	نسبة الجمعيات
متعددة الأغراض	١٥٣	٦٣%
زراعية	٥٩	٢٤%
تسويقية	١	٠,٤%
صيادي أسماك	٨	٣,٣%
استهلاكية	٨	٣,٣%
مهنية	١	٠,٤%
خدمية	١٢	٥%
أخرى	١	٠,٤%
المجموع	٢٤٣	١٠٠%

المصدر: (مجلس الجمعيات التعاونية، ٢٠١٨).



شكل رقم ٦. توزيع نسب الجمعيات التعاونية في المملكة العربية السعودية
المصدر: (مجلس الجمعيات التعاونية، ٢٠١٨).

تصنف جمعيات الإسكان التعاونية ضمن فئة الجمعيات الخدمية التي تشكل نسبة ٥% من إجمالي الجمعيات التعاونية. ولا يتجاوز عدد تعاونيات الإسكان عن ٤ جمعيات من أصل ١٢ جمعية خدمية تشكل نسبة ١,٦% من إجمالي التعاونيات بالمملكة العربية السعودية^١. وبتحليل واقع جمعيات الإسكان التعاونية نجد أنها لا تعبر عن حجم نمو السكان والإسكان في المملكة العربية السعودية، حيث تشير إحصاءات الهيئة العامة للإحصاء (٢٠١٧) أن إجمالي السكان يقدر بنحو ٣٢,٥٥٢,٣٣٦ نسمة بمعدل نمو سنوي ٢,٥%. ويقدر عدد السكان السعوديين بنحو ٢٠,٩٣١,١٨٢ وهو ما يعادل ٦٤% من جملة السكان. في حين يبلغ عدد السكان غير السعوديين ١١,٦٢١,١٥٤ بنسبة ٣٦% من إجمالي عدد السكان في المملكة. وكما هو موضح من الجدول رقم ٤. يقدر عدد الوحدات السكنية المشغولة بأسر سعودية ٣,٥٠٤,٦٩٠ مسكن تعيش فيها أسر بمتوسط ٦ أفراد للأسرة الواحدة. ويشير الشكل رقم ٧. إلى تركيز السكان السعوديين في ثلاث مناطق رئيسية وهي الرياض، ومكة المكرمة، والمنطقة الشرقية حيث يبلغ إجمالي السكان في هذه المناطق مجتمعة ١٢,٦٩٠,٢٩٧ نسمة وبنسبة تعادل ٦٠% من إجمالي السكان السعوديين في المملكة العربية السعودية. وتشير إحصاءات الهيئة العامة للإحصاء (٢٠١٧) أن المساكن المشغولة بالأسر السعودية تتركز في هذه المناطق بنسبة ٦٣% من إجمالي المساكن المشغولة بأسر سعودية. ويقدر نصيب الجمعيات التعاونية من إجمالي عدد السكان ما يعادل جمعية إسكان واحدة لكل ٥,٢٣٢,٧٩٥ مواطن سعودي أو جمعية إسكان واحدة لكل ٨٧٦,١٧٢ أسرة سعودية. في حين يبلغ نصيب الجمعيات في الدول المجاورة كمصر ما يعادل جمعية إسكان واحدة لكل ٤١,٢٤٥ نسمة. أما في أوروبا فيرتفع نصيب جمعيات الإسكان التعاونية ليلعب في بعض الدول ما بين جمعية واحدة لكل ١٥,٠٠٠-١٠٠٠ نسمة.

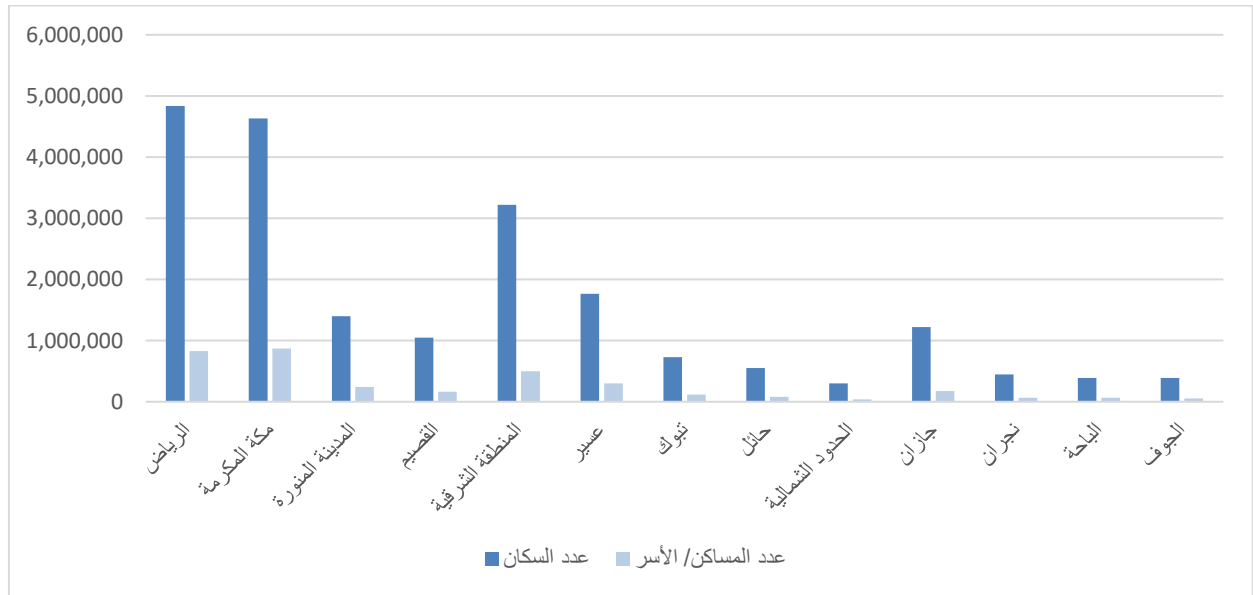
^١ تم الاعتماد على البيانات الرسمية الموثقة لعدد تعاونيات الإسكان استناداً إلى وزارة العمل والتنمية الاجتماعية (٢٠١٧) ومجلس الجمعيات التعاونية السعودي (٢٠١٨) والتي تشير إلى أن إجمالي عدد جمعيات الإسكان التعاونية في المملكة العربية السعودية ٤ جمعيات وهي:

- جمعية الإسكان التعاونية ببريدة.
- جمعية اليمامة التعاونية للإسكان.
- الجمعية التعاونية للإسكان بالرياض.
- الجمعية التعاونية للإسكان بمكة المكرمة.

جدول رقم ٤ . بيانات السكان والمسكن في المملكة العربية السعودية

المنطقة	عدد السكان	التركز السكاني	عدد المساكن/ الأسر	نسبة المساكن	عدد جمعيات الإسكان
الرياض	٤,٨٣٨,١٩٥	%٢٣	٨٢٩,٦٧٠	%٢٣,٧	٢
مكة المكرمة	٤,٦٣١,٦٩٢	%٢٢	٨٧١,٠٨٩	%٢٤,٩	١
المدينة المنورة	١,٣٩٦,٤٨٣	%٧	٢٤٣,٩٣٠	%٦,٩٦	٠
القصيم	١,٠٤٩,٩٢٠	%٥	١٦٤,٤٨٠	%٤,٦٩	١
المنطقة الشرقية	٣,٢٢٠,٤١٠	%١٥	٥٠٠,٤٦٥	%١٤,٣	٠
عسير	١,٧٦٥,٨٨٥	%٨	٢٩٩,٥٧١	%٨,٥٥	٠
تبوك	٧٢٨,١٢٤	%٣	١١٧,٦٥٦	%٣,٣٦	٠
حائل	٥٥٢,٩٨٠	%٣	٧٨,١٧١	%٢,٢٣	٠
الحدود الشمالية	٢٩٩,٤٤٠	%١	٣٧,٠٧٢	%١,٠٦	٠
جازان	١,٢٢٠,٤٠٩	%٦	١٧٤,١٩٦	%٤,٩٧	٠
نجران	٤٤٥,٣٧٢	%٢	٦٦,٠٣٠	%١,٨٨	٠
الباحة	٣٩١,٧٠٦	%٢	٦٦,٠٨٠	%١,٨٩	٠
الجوف	٣٩٠,٥٦٦	%٢	٥٦,٢٨٠	%١,٦١	٠
المجموع	٢٠,٩٣١,١٨٢	%١٠٠	٣,٥٠٤,٦٩٠	%١٠٠	٤

المصدر: الباحث استنادا الى البيانات الإحصائية الواردة من: (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٧)، (مجلس الجمعيات التعاونية، ٢٠١٨).



شكل ٧ . توزيع السكان والمسكن في المملكة العربية السعودية

المصدر: (الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٧).

١٢. تحديات تعاونيات الإسكان في المملكة العربية السعودية

استناداً الى تحليل واقع تعاونيات الإسكان في المملكة العربية السعودية، ومراجعة التجارب النظرية المحلية والعالمية، يمكن مناقشة أبرز تحديات تعاونيات الإسكان في أربع محاور، تمثل في مجملها منظومة العمل التعاوني وهي: الجهات التشريعية، والمجتمع، والشركاء، وبيئة السكن التعاوني.

١٢,١ الجهات الحكومية

وهي الجهات التي تضطلع بمهام تطوير استراتيجيات وتشريعات الإسكان وتنظيم سياسات واهداف جمعيات الإسكان التعاونية ضمن إطار سوق الإسكان العادل. ان قطاع الإسكان التعاوني يعد شريك أساسي مرتبط بالعديد من الجهات الحكومية سواء بشكل مباشر او غير مباشر؛ وتتضمن هذه الجهات وزارة الإسكان، وزارة العمل والشئون الاجتماعية، وزارة الاقتصاد والتخطيط، ووزارة الشؤون البلدية والقروية. ان تعاونيات الإسكان تواجه تحديات التنسيق والتكامل بين القطاعات المختلفة ذات العلاقة بالإسكان؛ الى جانب غياب عنصر المشاركة المجتمعية في صياغة سياسات الإسكان التعاوني. كما تواجه تعاونيات الإسكان إشكاليات نقص التمويل الحكومي وعدم وجود أراضي كافية لدعم مشاريع التعاونيات (الشداوي، ٢٠١٨). وبالإشارة الى نتائج تحليل توزيع السكان والمساكن، نجد أن حجم تعاونيات الإسكان الحالي لا يتلاءم مع التوزيع المكاني spatial distribution للسكان ومستويات الطلب على الإسكان في المدن الكبرى. وعلاوة على ذلك، تواجه تعاونيات الإسكان تحديات في لوائح وإجراءات تأسيس الجمعيات حيث تتطلب إجراءات بيروقراطية طويلة المدى.^٢ وترتب على ذلك نقص كمي ونوعي في عدد جمعيات الإسكان التعاوني. وكما تشير وزارة العمل والتنمية الاجتماعية (٢٠١٧) فإن الاهداف والمسؤوليات المناطة بتعاونيات الإسكان تتسع لتشمل مهام عديدة تتضمن ما يلي:

- إنشاء المجمعات السكنية التي تساهم في تخفيض تكلفة تملك المسكن العائلي.
- تحسين جودة ونوعية البناء للمجمعات السكنية بتكاليف منخفضة.
- مزاوله أعمال البناء والتشييد اللازمة لبناء المجمعات السكنية.
- المساهمة بتبني المسكن الاقتصادي النموذجي والإحياء النموذجية.
- أي خدمات أخرى تدخل ضمن اختصاص الجمعية.

وتتوافق شمولية الأهداف والمهام لجمعيات الإسكان التعاونية مع ضعف الموارد المالية وهو ما يؤدي في نهاية المطاف الى ضعف الإنتاجية وضياع الجهود.

١٢,٢ المجتمع

وهي الشريحة المستفيدة أو المستهدفة في قطاع الإسكان التعاوني ويمثلون الأسر الذين يعيشون ضمن نطاق التعاونيات أو الأسر المستهدفة مستقبلاً. ويعد اتساع هذه الشريحة مؤشراً لنجاح مشروع الإسكان

^٢ استناداً الى وزارة العمل والتنمية الاجتماعية (٢٠١٧) يتطلب انشاء جمعية تعاونية جديدة ما يلي:

- تقديم الطلب ويشتمل على الأهداف وبيان الأعضاء والعنوان ووسائل الاتصال.
- مراجعة الطلب وتتضمن الاجتماع مع أعضاء الجمعية.
- اعداد دراسة جدوى اقتصادية حول اهداف الجمعية ومشاريعها.
- اخذ رأي الجهات ذات العلاقة بجدوى انشاء الجمعية.
- التنسيق مع طابقي التأسيس لتعبئة مسوغات التسجيل النظامية
- تعميم المؤسسين بجمع رأس المال مع مراعاة تناسب رأس المال الذي تم جمعه مع عدد طابقي التأسيس.
- ايداع ما تم جمعه من أموال بأحد البنوك.
- موافاة جهة الإشراف بالمنطقة بشهادة بنكية تمثل الرصيد النهائي
- إرفاق بيان بأسماء طابقي التأسيس متضمناً مقدار مساهماتهم
- العرض لصاحب الصلاحية بطلب الموافقة على تسجيل الجمعية.
- التسجيل والإعلان الرسمي عن الجمعية.

التعاوني نظراً لأنها تعبر عن مستوى حجم الطلب على هذا النوع من الإسكان. ان التحديات الأساسية للمجتمع يمكن أن تتمحور حول عدم الرغبة بالعمل التعاوني او إدارة العقارات المشتركة نتيجة للافتقار لثقافة التعاون المجتمعي، او الكفاءة الإدارية. وقد تكون هذه الإشكالية ناتجة من استبعاد مشاركة المجتمع الفعلية في وضع الأطر والسياسات العامة للإسكان التعاوني بحيث تلامس الاحتياجات والإمكانات الاقتصادية للمجتمع. من جهة أخرى، فان تحديات المجتمع التعاوني يمكن ان تكون نابعة من بيئة السكن التعاوني (المنتج التعاوني) كونها لا توفر حوافز التيسير للمستفيدين. وبمعنى آخر، فالحاجة تبدوا ماسة الى اجراء العديد من الأبحاث والدراسات حول مقارنة النموذج التعاوني مع نماذج الإسكان الميسر الأخرى للتعرف على العوائد الاقتصادية والاجتماعية والبيئة التي تميز النموذج التعاوني، ودراسة تفضيلات الأسر بما يساهم في استقطاب شرائح المستفيدين الى هذا النوع من الإسكان.

١٢,٣ الشركاء

وهي الجهات الداعمة للقطاع التعاوني سواء كانت من القطاع الخاص Private sector او شركات التطوير العقاري، أو المؤسسات غير الحكومية NGOs. وتقدم هذه الجهات العديد من اوجه الدعم المالي، او الإداري، او التقني في صناعة المنتج التعاوني. تواجه تعاونيات الإسكان إشكالية احجام العديد من المستثمرين نحو دعم تعاونيات الإسكان نتيجة ضعف الحوافز الحكومية أو غياب الرؤية الاستراتيجية لأهمية الشراكة في هذا النوع من الإسكان. كما يواجه العديد من الشركاء إشكالية الخلط ما بين القطاع التعاوني كقطاع اقتصادي تنموي، والقطاع الخيري كقطاع اجتماعي احساني وذلك نتيجة غياب التوعية بأطر الدعم المختلفة وهو ما يؤثر سلباً على الصورة النمطية للبرنامج التعاوني واستقطاب الشركاء الجدد. نتيجة ذلك فإن تعزيز مبدأ الشراكة في تعاونيات الإسكان يقتضي الوفاء بعدد من المتطلبات والتي تتمثل بالآتي:

- تعريف الشركاء بالبرنامج التعاوني.
- تحديد أوجه الشراكة ومجالاتها.
- تحديد المنافع والمصالح المتبادلة.
- تقديم التسهيلات المناسبة لبناء الشراكة العادلة.

١٢,٤ بيئة السكن التعاوني

وهي البيئة التي يعيش فيها المجتمع التعاوني والتي يؤثر بها ويتأثر منها، وتمثل مشاريع الإسكان التعاوني سواء كانت وحدات سكنية مجمعة أو احياء سكنية مستقلة. وتنشأ البيئة التعاونية نتيجة تفاعل كافة الأطراف الداخلة في العمل التعاوني وهي الجهات الحكومية، والمجتمع، والشركاء. ويؤثر الخلط في منظومة العمل التعاوني سلباً على جودة المنتج السكني التعاوني. لذلك، فإن تطوير البيئة التي يعيش فيها افراد المجتمع التعاوني تعد عنصر هاماً لاستدامة قطاع التعاونيات. وتعد مؤشرات قياس الرضا المجتمعي Community Satisfaction أحد الوسائل الهامة لتطوير بيئة الإسكان التعاوني بما يتوافق مع احتياجات الأسر الاجتماعية وامكاناتهم الاقتصادية. وتتمثل أبرز التحديات التي تواجه بيئة السكن التعاوني في غياب التصورات حول المنتج السكني التعاوني ومدى ملائمته لخصائص الأسرة السعودية من حيث أنماط حيازة المنتج التعاوني، وأنماط التصميم، وأنماط التمويل وإدارة المنتج التعاوني. ويقتضي ذلك ضرورة العمل على تفعيل دور مجالس التعاونيات لقياس تفضيلات المجتمع نحو المنتج السكني. كما تبدوا الحاجة ماسة الى تقديم النماذج والأفكار التعاونية الخلاقة من خلال تشجيع أقامه المسابقات البحثية والملتقيات العامة. وأخيراً يلخص الجدول رقم ٥. أبرز تحديات تعاونيات الإسكان وفرص وإمكانات التطوير المتاحة.

جدول رقم ٥. ملخص تحديات تعاونيات الإسكان وفرص وإمكانات التطوير

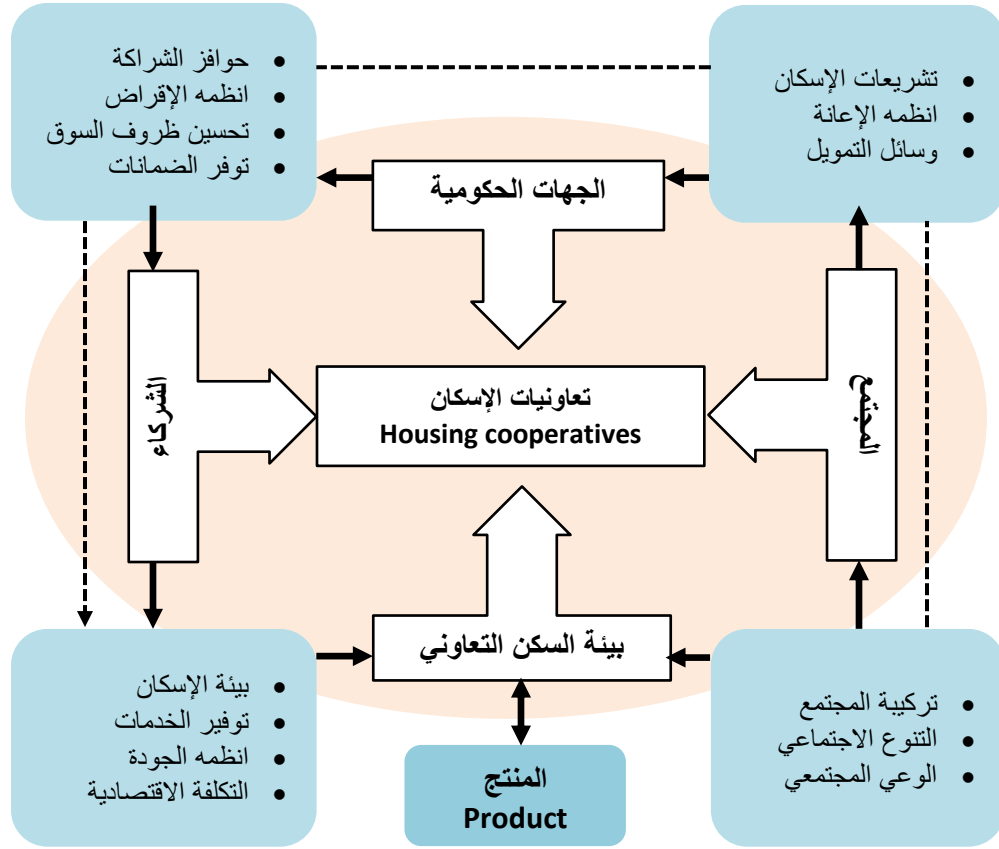
فرص وإمكانات التطوير	التحديات	
<ul style="list-style-type: none"> تبني رؤية المملكة ٢٠٣٠ مبادرة تمكين وتطوير جمعيات إسكان تعاونية لبناء المساكن بتكاليف منخفضة مقارنة بأسعار السوق. تشجع الخطط التنموية على تحفيز القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والخيرية، والمستثمرين، والأفراد للمشاركة في نشاط إنشاء المساكن. 	<ul style="list-style-type: none"> تداخل أعمال الجهات المشرفة على تعاونيات الإسكان وضعف التكامل والتنسيق بينها لخدمة القطاع التعاوني. ضعف التواصل وتبادل الخبرات مع الجهات التعاونية العربية والعالمية. قله عدد تعاونيات الإسكان من الناحية الكمية والنوعية. تعدد الاهداف والمسؤوليات المناطة بتعاونيات الإسكان وهو ما يؤدي الى ضعف الإنتاجية وضياح الجهود. صعوبة الإجراءات والاشتراطات الخاصة بتأسيس الجمعيات التعاونية الجديدة. نقص الأراضي المخصصة للتعاونيات لاسيما في الحواضر الكبرى وتلك المخدومة بالخدمات والمرافق. 	الجهات الحكومية
<ul style="list-style-type: none"> اتساع شريحة الشباب والأسر الجديدة وهو ما يعزز من اهمية نشر الفكر التعاوني كمبدأ للتيسير الإسكان. التنوع الاجتماعي وهو ما يعزز مبدأ تخصيص تعاونيات إسكان تلبي الخصائص المتباينة للمجتمع السعودي. وجود العديد من الجمعيات المهنية والمؤسسات المدنية يمكن أن تلعب دوراً في تأسيس تعاونيات إسكان لمنسوبيها. 	<ul style="list-style-type: none"> غياب فلسفة الفكر التعاوني المجتمعي نظرا لضعف التوعية الاجتماعية بدور التعاونيات في حل الأزمات الاقتصادية. قله المشاركة المجتمعية ساهم في ضعف التمويل الذاتي وضعف القوة الشرائية للتعاونيات. الصورة النمطية لدى المجتمع حول المنتجات التعاونية كونها مجمعات سكنية مغلقة ذات أنماط متشابهة. ضعف التأهيل الإداري والتدريب للمجمعات التعاونية يحول دون تحقيق أهدافها. 	المجتمع
<ul style="list-style-type: none"> يعد القطاع التعاوني قطاع واعد يمكن ان يجذب شركاء من قطاعات مختلفة متى ما توفرت البيئة الملائمة والمحفزة. اتساع قاعدة المؤسسات ذات العلاقة بقطاع الإسكان. 	<ul style="list-style-type: none"> خلط مؤسسات القطاع الخاص والشركاء بين مفهوم القطاع التعاوني كقطاع اقتصادي تنموي، والقطاع الخيري كقطاع اجتماعي احساني وهو ما يؤثر سلباً على قيمة البرنامج التعاوني واستقطاب الشركاء الجدد نحو تعاونيات الإسكان. احجام المستثمرين نحو الاستثمار في تعاونيات الإسكان نظرا لضعف الحوافز. ضعف مشاركة البنوك في تمويل أو تقديم قروض التعاونيات. ضعف التنسيق وتبادل المعلومات بين الجهات الشريكة نتيجة لغياب قواعد البيانات المشتركة. 	الشركاء
<ul style="list-style-type: none"> يستوعب سوق الإسكان أنماط متعددة من المنتجات السكنية. زيادة الطلب على الإسكان يعد عامل هام في نجاح المنتج التعاوني كخيار اقتصادي فعال. اتساع المؤسسات الاكاديمية والمراكز البحثية التي يمكن ان تساهم في تطوير المنتج التعاوني. 	<ul style="list-style-type: none"> غياب التصورات حول المنتج السكني التعاوني ومدى ملائحته لخصائص الأسرة السعودية قله الأبحاث والدراسات المتعلقة بتقييم النموذج التعاوني ودوره في تيسير الإسكان. غياب الرؤية الواضحة حول آليات إدارة المنتج التعاوني وادوار المجتمع التعاوني. قله المسابقات البحثية والمعمارية والتصميمية حول ابتكار نماذج إسكان تعاوني مستدام. 	السكن التعاوني

المصدر: الباحث

١٣. آليات مقترحة لتفعيل تعاونيات الإسكان في المملكة العربية السعودية

تعمل الكيانات التعاونية Cooperative Entities كجهة تنسيقية Coordinate بين العناصر الداخلة في منظومة العمل التعاوني. وبشكل عام، تسعى جمعيات الإسكان التعاونية الى توسيع قاعدة أعضاء المجتمع التعاوني (المستفيدين) لزيادة القوة الشرائية. وعلاوة على ذلك، تعمل الجمعيات على استدامة المخزون السكني التعاوني وتطوير جودة المنتج السكني من خلال زيادة التمويل الحكومي، وحوافز الدعم، وتحسين انظمه

الإقراض الخاص، وتوسيع قاعدة الجهات الشريكة. وكما هو مبين من الشكل رقم ٨. فان تفعيل دور تعاونيات الإسكان يقتضي تطوير آليات لتعظيم دور العناصر المشاركة في تلك المنظومة وهي الجهات التشريعية، والمجتمع، والشركاء، وبيئة الإسكان التعاوني. ان مبدأ تفعيل دور التعاونيات يبدأ من خلال عمل الجهات التشريعية على تطوير سياسات إسكان تعكس الاحتياجات والتنوع الاجتماعي، لتقدم برامج وانظمة دعم، وضمانات، وبدائل تمويل مرنة لقطاع الإسكان التعاوني. وهو ما يساهم في تحسين ظروف السوق وتحفيز شراكات القطاع الخاص والمنظمات غير الحكومية والتي بدورها يمكن ان تساهم في تقديم الدعم المالي، والإداري، والتقني بما يعزز في نهاية المطاف من تحسين بيئة الإسكان التعاوني (المنتج النهائي) بحيث يعكس تفاعل الأطراف الداخلة في منظومة العمل التعاوني واحتياجات المجتمع وامكانياته الاقتصادية.



شكل رقم ٨. الجهات الداخلة في منظومة تعاونيات الإسكان
المصدر: الباحث.

وبناءً على نتائج تحليل واقع تعاونيات الإسكان في المملكة العربية السعودية؛ ومراجعة الاطروحات النظرية والتجارب الدولية يعتمد مبدأ تفعيل تعاونيات الإسكان على الآليات المقترحة التالية:

١٣,١ تعزيز دور الشراكة الحكومية في تنمية الموارد الاقتصادية للتعاونيات

تعتمد الموارد الاقتصادية للتعاونيات على الموارد الذاتية، والحكومية، والشركاء؛ ولا شك ان توسيع الموارد الاقتصادية للتعاونيات يعد أحد العوامل الهامة في تفعيل دورها. ان التمويل الحكومي لا يقتضي بالضرورة توفير الدعم المباشر للتعاونيات بل إيجاد الوسائل والأدوات التي تساهم في تخفيف تكاليف المنتج التعاوني واستقطاب الشركاء من خلال تقديم الإعفاءات، والحوافز، والضمانات. وتعد الأرض عاملاً هاماً في

تيسير الإسكان لكونها تشكل قيمه تتراوح ما بين ٥٠-٦٠% من تكلفة المسكن في كثير من الحواضر الكبرى (الشيخ، ٢٠١٦). لذلك، فإن توفير الأراضي كإعانات حكومية مخصصة للتعاونيات سوف يعزز من الترشيح الأمثل لموارد التعاونيات ويقلل من تكاليف الإسكان. كما ان توفير الحوافز الاقتصادية للمستثمرين يمكن ان يعزز من مشاركتهم في عملية تطوير المنتج التعاوني، ولكن ذلك يتطلب تطوير لوائح وضوابط للإسكان التعاوني تتضمن ما يلي:

- تطوير لوائح وتشريعات خاصة بالأراضي المخصصة للتعاونيات تضمن عدم اعاده بيعها او التصرف بها في غير الأوجه المخصصة لها.
- تطوير معايير الأهلية Eligibility criteria لأعضاء جمعيات الإسكان وذلك لضمان حق الانتفاع بالمنتج السكني للأعضاء المستحقين.
- تطوير معايير حيازة المسكن ضمن إطار القدرة على تحمل التكاليف للأعضاء بحيث لا يتحمل الأعضاء مدفوعات تتجاوز ٣٠% من الدخل سواء كمدفوعات إيجار أو أقساط تملك أو رسوم صيانة.
- تطوير اللوائح المالية والميزانيات للتعاونيات بما يتلاءم مع سياسات الإسكان التعاوني وفق اطر الشفافية والمراقبة.

٢,١٣ توسيع قاعدة التعاونيات الإسكانية المتخصصة

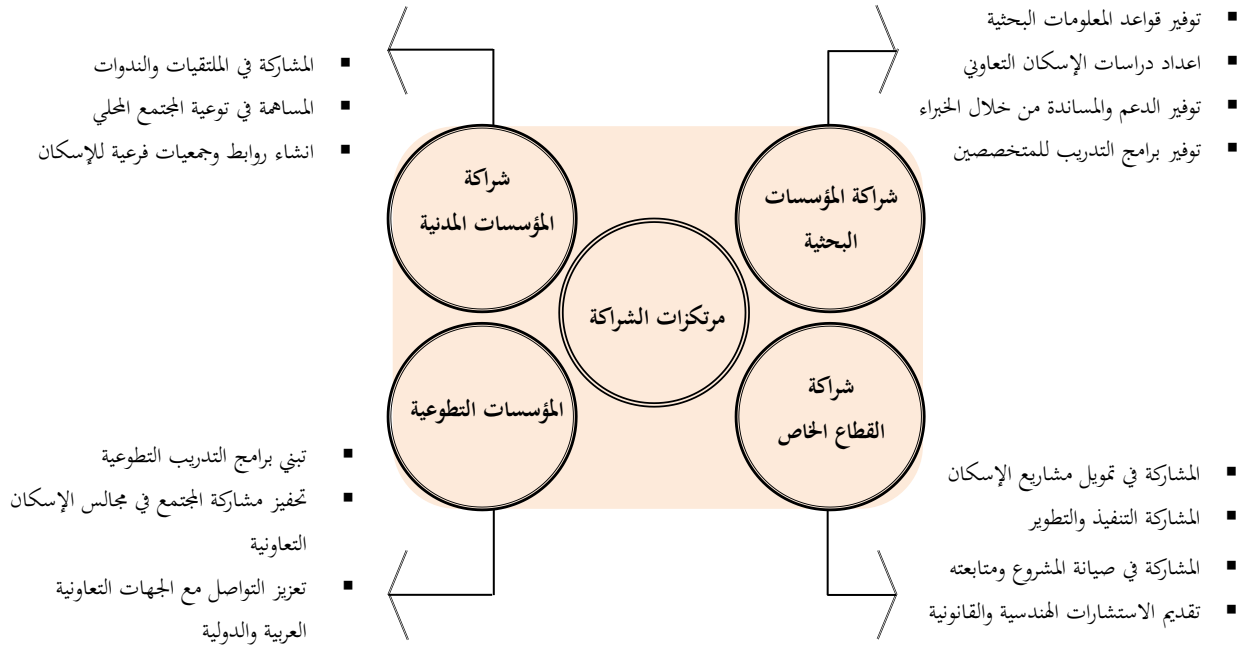
لقد اشارت نتائج الدراسة الى النقص الكمي والنوعي لجمعيات الإسكان التعاونية في المملكة العربية السعودية؛ فعلى الرغم من قلته عدد تعاونيات الإسكان الا انها تضطلع بأدوار ومهام متعددة كتخفيض كلفة المسكن، وتحسين جودة البناء، ومزاولة اعمال البناء والتشييد، والمساهمة في تبني المسكن النموذجي وهي بشكل عام، أدوار تفوق قدرة تلك الجمعيات وامكاناتها الاقتصادية والبشرية، وتؤدي الى تشتت نطاق عملها (وزارة العمل والتنمية الإجتماعية، ٢٠١٧).

ان تفعيل دور تعاونيات الإسكان يجب أن ينطوي على أساس التوازن في تحقيق الأهداف الاقتصادية في تيسير الإسكان بشكل متوازي مع الأهداف الاجتماعية، والبيئية. لذلك، فإن تعظيم البعد الاقتصادي على حساب المصلحة الاجتماعية يمكن ان يؤثر سلباً على مدى مشاركة المجتمع في القطاع التعاوني. وبمعنى آخر، فان تعاونيات الإسكان يجب ان تعكس الدور الإيجابي لها من خلال تلمس احتياجات المجتمع لاستنباط نماذج لتعاونيات إسكان متخصصة في تمويل الإسكان، وجمعيات أخرى متخصصة في تملك المساكن، وجمعيات تعاونية للبناء والتأجير (السيد، ٢٠١٣).

ان تخصيص أدوار جمعيات الإسكان سوف يساهم في توسيع قاعدة مشاركة المجتمع في ابتكار منتجات تعاونية تتوافق مع خصائص المجتمع السعودي شريطة أن يتزامن ذلك مع تطوير لوائح العضوية للتعاونيات بحيث تعكس التمثيل العادل للمجموعات ذات الخصائص المشتركة. وعلاوة على ذلك، فإن تخصيص أدوار الجمعيات سوف يساهم في تطوير أنماط إسكان تعكس الاحتياج الفعلي وخصائص الأسر، والتركيبية الاجتماعية وهو ما يؤدي في نهاية المطاف الى خلق بدائل إسكان مختلفة تعكس أنماط حيازة سكنية متنوعة كالتملك، أو الايجار، او الملكية المشتركة.

٣,١٣ تنمية الشراكات وتبادل المعلومات

ان دور جمعيات الإسكان التعاونية يجب ان لا يقتصر على تطوير شراكات غير حكومية قائمة على المنظور الاقتصادي المحض لدعم موارد التعاونيات؛ ولكن بناء منظومة تكاملية متوافقة بين الجهات ذات المصلحة المشتركة Stakeholders بحيث تعمل الجمعيات التعاونية على التوفيق بين المصالح المتضاربة والتوزيع العادل للعوائد الاقتصادية، والاجتماعية، والبيئية. وكما هو مبين من الشكل رقم ٩. فإن تفعيل دور جمعيات الإسكان التعاونية مرهون بتحقيق التوازن بين الجهات المشاركة.



شكل رقم ٩. مركزات الشراكة لدعم جمعيات الإسكان التعاونية
المصدر: الباحث.

١٣,٤ نشر الثقافة التعاونية وتوسيع تبادل المعلومات

ان النقص الكمي والنوعي لجمعيات الإسكان التعاونية وغياب الأهداف الموضوعية يشير الى غياب ثقافة المجتمع نحو العمل التعاوني. وغني عن البيان، فان ضعف مشاركة المجتمع تؤدي الى نقص الموارد الذاتية واحجام المستثمرين، والشركاء نحو الاستثمار في هذا القطاع الحيوي. ويعكس ضعف المشاركة المجتمعية عوامل عديدة لعل أبرزها عدم ايمان المجتمع بدور فلسفة الفكر التعاوني في معالجة قضايا الإسكان نتيجة لتشتت أدوار تعاونيات الإسكان وأهدافها او لغياب العمل الجماعي المنظم. لذلك، فان نشر ثقافة التعاونيات يمكن ان يتم من خلال الإستغلال الأمثل للهياكل الاجتماعية المنظمة ذات النسيج الاجتماعي المتجانس كالجمعيات المهنية بحيث تنبثق منها مجالس تعاونية للإسكان ونواه لجمعيات تعاونية جديدة. كما تلعب برامج التدريب والتعليم دورا هاما في نشر ثقافة التعاونيات وتطوير الكوادر الحالية لضمان استمرارية العمل التعاوني. وتعد برامج التعليم والتدريب أحد المبادئ الأساسية للتعاونيات والتي اعتمدها الحلف الدولي للتعاونيات منذ عام ١٩٩٥ وتقوم على أساس توفير التعليم والتدريب للأعضاء والممثلين المنتخبين حتى يتمكنوا من المساهمة بفعالية من تنمية التعاونيات (ICA, 2018). كما تتضمن برامج التدريب نشر ثقافة التعاونيات للعامة من خلال المنديات الثقافية والإعلام وتوسيع تبادل المعلومات والخبرات بين التعاونيات على كافة المستويات.

١٤. الخاتمة والتوصيات

ناقشت الورقة البحثية آليات تفعيل تعاونيات الإسكان كأحد الروافد الهامة في تسير الإسكان في المملكة العربية السعودية. وتناول البحث تحديات قطاع الإسكان والتعاونيات من خلال تتبع النمو السكاني وحجم الطلب على الإسكان ونماذج التحليل المقارن لتعاونيات الإسكان محليا وعالمياً. لقد أشارت نتائج الدراسة إلى الجهود الحكومية في دعم سياسات تمكين الأسر للحصول على مسكن ميسر ومستدام من خلال تنويع برامج الدعم

والتمويل. وفي المقابل، يظل دور قطاع الإسكان التعاوني محدوداً في ظل التحديات الراهنة والتي تتضمن نقص مصادر التمويل، وقله الوعي المجتمعي، وضعف الخبرات الإدارية، وغياب ثقافة العمل التعاوني.

وبناءً على نتائج البحث، توصي الدراسة بالآتي:

١. ان تتبنى استراتيجيات الإسكان في المملكة العربية السعودية سياسات لتطوير بنية القطاع التعاوني ونشر تعاونيات الإسكان بما يتوافق مع حجم التركيز السكاني، والتنوع الاجتماعي، ومعدلات الطلب على الإسكان.

٢. ان تعمل جمعيات الإسكان التعاونية ضمن منظومة تكاملية تشارك بها قطاعات متعددة تتضمن القطاعات الحكومية الخدمية، والقطاع الخاص، والمؤسسات المدنية، والمجتمع التعاوني، وتضطلع جمعيات الإسكان بدور الوسيط بين المصالح المتضاربة.

٣. انشاء بنك إسكان تعاوني يشارك في تمويله جهات حكومية ومؤسسات القطاع الخاص بحيث يعمل على تمويل جمعيات الإسكان التعاونية ودعم سياسات الإقراض التعاوني.

٤. مراجعة وتطوير سياسات التعاونيات بحيث تحمل مضامين ذات بعد استراتيجي تنموي ومستدام، بعيداً عن النظرة الاحسانية أو الخيرية والتي تعتمد على تقديم الهبات والتبرعات وهو ما يؤثر سلباً على البرنامج التعاوني كمشروع اقتصادي تنموي.

٥. تشجيع انشاء تعاونيات اسكان للمجتمعات ذات النسيج المتجانس مثل الجمعيات المهنية وذلك لضمان ملائمة المنتج التعاوني مع اهداف وتطلعات تلك المجتمعات.

٦. تحفيز المبادرات المجتمعية واستقراء احتياجات المجتمعات التعاونية من خلال دعم مشاركة أعضاء التعاونيات في مشاريع الإسكان التعاونية ضمن مراحل التخطيط، والتطوير، والتنفيذ، والمتابعة، والتقييم لما بعد التنفيذ، وذلك لضمان نجاح جمعيات الإسكان التعاوني كتنظيم مجتمعي اقتصادي تنموي متكامل.

٧. التقييم المستمر Continuous assessment للسياسات والمبادرات التعاونية في مجال الإسكان وفق المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية وبما ينسجم مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، وذلك من خلال قياس الرغبات السكانية ونماذج استطلاع الرأي وتشجيع المبادرات المجتمعية بما يضمن التغلب على تحديات المشاريع التعاونية او العمل التعاوني في المجل.

٨. الاستفادة من التجارب العربية والعالمية في مجال تعاونيات الإسكان وذلك لتطوير لوائح ومعايير مرنة لإنشاء التعاونيات بحيث تتضمن برامج تمويل قائمة على الشراكة بما يضمن استدامة تلك الجمعيات.

٩. نشر الوعي المجتمعي Public awareness وثقافة الإدارة التعاونية كأحد الخيارات والحلول الاقتصادية لتوفير الإسكان، وذلك من خلال ابتكار بدائل إسكان تعاونية متنوعة يمكن ان تلبي كافة شرائح المجتمع وتعالج الصورة النمطية للمشاريع التعاونية.

١٠. تشجيع مؤسسات البحث العلمي لدعم إقامة المؤتمرات والملتقيات، وتطوير دراسات وابحاث بالتعاون مع الجامعات، بما يدعم تبادل الخبرات ويخدم قطاع الإسكان التعاوني.

١٥. المراجع العربية

- ابو حية، م. (٢٠١٧). سياسات تمويل الإسكان في قطاع غزة وتأثيرها على مشاريع الإسكان. غزة: الجامعة الإسلامية بغزة.
- أحمد، ا. (٢٠١٢). مشكلات مشاريع الأسر المنتجة. حولية مركز البحوث والدراسات الإسلامية (كلية دار العلوم - جامعة القاهرة)، ٧٦٨-٧١١.
- الحسين، إ. ا. (٢٠٠٧). اثر الجمعيات التعاونية الزراعية على التنمية الريفية: حالة جمعية حلة كوكو التعاونية الزراعية في ولاية الخرطوم، السودان. الخرطوم: جامعة الخرطوم.
- الزامل، و. (٢٠١٨). خصائص الأحياء العشوائية القريبة من الحرم الشريف في مكة المكرمة: قوز النكاسة حالة دراسية. مجلة العمارة والتخطيط، ٣٠(٢)، ٢٤٧-٢٧٣.
- السيد، ع. (٢٠١٣). مدخل مقترح لتطوير الأداء المالي للجمعيات التعاونية للبناء و الإسكان دراسة تطبيقية على الجمعية التعاونية للبناء و الإسكان للعاملين بمركز القاهرة للملاحة الجوية. مجلة الفكر المحاسبي، ٦٤-١٠٥.
- الشدادى، ع. (٢٠١٨، ٢٢٧). الجمعية التعاونية للإسكان: نعاني غياب الفكر «التعاوني» في حل أزمة السكن. Retrieved from http://www.aleqt.com/2018/07/22/article_1423791.html from الإقتصادية.
- الشدادى، ع. (٢٠١٨). الشدادى: الإسكان التعاوني كان وما زال الطريق إلى الحل الصحيح لأزمة الإسكان. Retrieved from <https://sabq.org/2mXtkq> صحيفة سبق.
- الشيخ، س. (٢٠١٦). أسعار الأراضي مرتفعة وكلفتها عالية قياساً بقيمة المنزل. Retrieved from <http://www.alriyadh.com/1524864>
- الهيئة العامة للإحصاء. (٢٠١٧). مسح المساكن. الرياض: الهيئة العامة للإحصاء.
- الهيئة العامة للإحصاء. (٢٠١٨). السكان حسب الجنس وفئات العمر. الرياض: الهيئة العامة للإحصاء.
- باهمام، ع. (٢٠١٨). منهج فعال لتوفير الإسكان الملائم في المملكة العربية السعودية. مجلة العمارة والتخطيط، ٥٥-٧٨.
- توفيق، ع. ر. (٢٠١٦). إطار مقترح لدور البنوك في تمويل الإسكان التعاوني في مصر. جامعة حلوان.
- جعفر، ا.، & النمر، ن. (٢٠١٥). دراسة تحليلية لتقييم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني بقطاع غزة. القاهرة: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
- خلف الله، م. ع. (١٩٩٨). مبادئ التعاون (النظرية والتطبيق) في القانون المقارن والتجربة السودانية. الخرطوم: جامعة النيلين.
- رؤية المملكة ٢٠٣٠. Retrieved from <http://vision2030.gov.sa>. (n.d.).
- رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠. (٢٠١٦). برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠. الرياض: رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠.
- شبانة، ح. (٢٠٠٢). دور الجمعيات التعاونية الاهلية للإسكان في تنشيط السوق العقاري في ظل المتغيرات الاقتصادية الحالية. مؤتمر تنشيط السوق العقاري المصري (pp. 1-22). القاهرة: جامعة الأزهر.
- عمر، م. ع. (٢٠٠٥). التمويل التعاوني: الاسس، الواقع، والمقترحات. المؤتمر الدولي حول «التعاونيات والتنمية في مصر والعالم العربي: الواقع والأمل». القاهرة: جامعة الأزهر.
- مجلس الجمعيات التعاونية. (٢٠١٨). الجمعيات التعاونية. Retrieved from <https://www.cscs.org.sa>
- مجلس الجمعيات التعاونية. (٢٠١٨). تاريخ الحركة التعاونية بالمملكة. Retrieved from <https://www.cscs.org.sa>
- وزارة الإسكان. (٢٠١٦). استراتيجية الإسكان ونبذة عن بعض البرامج. الرياض: وزارة الإسكان.

وزارة الإسكان. (٢٠١٨). وزارة الإسكان. Retrieved from <https://www.housing.gov.sa/ar/about-housing/629>

وزارة الإقتصاد والتخطيط. (٢٠١٧). موجز خطة التنمية العاشرة وأولوياتها. الرياض: وزارة الإقتصاد والتخطيط.

وزارة العمل والتنمية الإجتماعية. (٢٠١٧). الجمعيات التعاونية. Retrieved from <https://mlsd.gov.sa/ar/services/614>

English References

Alzamil, W. (2011). The Experiences of Governments in Dealing with Squatter Settlements. Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic.

Alzamil, W. (2016). Evaluation of Affordable Housing and Subsidy Programs in Saudi Arabia. Saarbrücken: LAP LAMBERT Academic Publishing.

Center for Cooperatives. (2015). More than just housing CO-OP HOUSING. Madison: University of Wisconsin.

Grosse-Wilde, F.-B. (2012). The example of housing coops in Dortmund: Projects on sustainable finance and services to elderly people. Cooperative housing – a key model for sustainable housing in Europe .

ICA. (2018). Cooperative values. Retrieved from International Cooperative Alliance: <https://www.ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles>

Kadriu, E., & Wendorf, G. (2011). How can German housing cooperatives contribute to reducing climate change? . Enhr Conference. Toulouse.

Moreau, S. (2012). Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World. Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.

UN-HABITAT. (2010). The Organisation, Management and Finance of Housing Cooperatives in Kenya. Nairobi: UN-HABITAT.

UN-Habitat. (2010). The Organisation, Management and Finance of Housing Cooperatives in Kenya. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

UN-Habitat. (2011). A Practical Guide for Conducting: Housing Profiles Supporting evidence-based housing policy and reform. Nairobi: UN-HABITAT.

Vanicek, V. (2012). Cooperative Housing. Cooperative housing: a key model for sustainable housing in Europe. Brussels.

World Bank. (2016). World Bank. Retrieved from Population data: <https://www.worldbank.org/>